



Stadt **Bedburg**  
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Nr. 5 / Kaster 5. Änderung  
,Erweiterungsfläche nördlich der Stiftung Hambloch‘  
Textliche Festsetzungen**

(Stand: 20.03.2018)

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)**

2.2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

2.2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).

2.2.3 Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

2.2.4 Die maximale Gebäudehöhe darf durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m überschritten werden. Die technischen Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken und dürfen eine Grundfläche von 20,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Grundsätzlich sind Einhausungen technischer Aufbauten optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um 1,50 m und in der Summe auf maximal 40 % der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden. Die einzelnen Terrassen oder Balkone dürfen eine Grundfläche von jeweils maximal 12,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Regelungen gelten nicht für die Baugrenze, die mit 4,00 m Abstand parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt wird.

**4. Abstandflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die seitlichen Abstandflächen von Balkonen, die mehr als 1,50 m vor die jeweilige Außenwand vortreten, können bis auf 1,50 m reduziert werden.

**5. Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)

Stellplätze sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 86 BauO NRW)

**1. Geländehöhen**

Für die Ermittlung der Abstandflächen sind die Schnittlinien der Außenwände mit dem zukünftigen Gelände unmittelbar an der Fassade und die sich daraus ergebenden Gebäudehöhen ausschlaggebend. Auf Grundlage der zukünftigen Geländehöhen ist die Vollgeschossigkeit des untersten Geschosses zu ermitteln. Die zukünftigen Geländehöhen orientieren sich an den im Plan angegebenen Höhen.

**2. Dachgestaltung**

2.1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

2.2 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind generell auf den Dächern zulässig.

**3. Einfriedungen**

3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind aus standortgerechten einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 0,90 m Höhe vorzusehen. In die Hecke kann eine transparente Zaunkonstruktion mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

- 3.2 Im Bereich zwischen Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche ist die Errichtung einer 2,00 m hohen Stützmauer zulässig. Bezugshöhe ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.
- 3.3 Innerhalb des abgestützten Erdreiches ist unmittelbar hinter der Stützmauer entsprechend B 3.2 eine Einfriedung gemäß B. 3.1 ohne eigene Abstandfläche zulässig.

#### **4. Freiflächen**

Grundstücksflächen, die weder für eine bauliche Nutzung noch für Stellplätze, ihre Zufahrten, Zuwegungen oder Terrassen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

### **C HINWEISE**

#### **1. Haustechnische Anlagen**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpe sowie von Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

#### **2. Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen ist.

#### **3. Bodendenkmäler**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW, insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NRW, sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **4. Grundwasserabsenkung**

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen steigt der Grundwasserstand wieder an. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwassers

auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18 195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ und hier insbesondere die Blätter 4 - 6 ‚Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit‘, ‚Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser‘ und ‚Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser‘ sind zu beachten.

Sowohl durch die Grundwasserabsenkung als auch durch den Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen.

#### **5. Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Das nichtbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

#### **6. Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

#### **7. Artenschutz**

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist für den Zeitraum März bis Oktober einschließlich nicht zugelassen.